Research & Development Highlights

Socio-economic Series *Issue 5*

Canadians and Their Housing: Income, Tenure and Expenditure Shifts

Introduction

Has housing become less affordable for Canadians, particularly for those of low income? This issue of *Research and Development Highlights* presents some key findings from a CMHC study of Statistics Canada's Family Expenditure Survey (FAMEX) data.

Findings

Background

The eight-year period between 1978 and 1986 was one of dramatic economic and socio-demographic change. The economy initially slowed down sharply — with housing starts tumbling, and unemployment and inflation rising — before the business cycle started to recover in the latter half of the period. At the same time, birth rates fell, age-at-first-marriage increased, divorce rates climbed and life spans lengthened. Elderly. single-person and single-parent households increased faster than those of traditional families with children. The accompanying shifts in income and housing consumption which occurred over this period are the subject of this highlight.

The Overall Trend

Between 1978 and 1986, increases in aggregate shelter costs spent by all Canadians were matched by increases in their aggregate incomes. As a result, the average portion of income that Canadians spent on shelter remained at about 15 percent throughout the period. However, when these high-level relationships are analysed in detail, important findings emerge.

A Disaggregated Analysis

For the purposes of this analysis, Canadian households have been divided by quintiles based on income, into the five equal groups shown on page two. The group classified as the lowest quintile contains the 20 percent of Canadians with the lowest incomes — for example, those with incomes under $14,484 in 1986.

Cette publicationest aussi disponible enfrançais sous le titre *Les Canadiens et leur logement: variations durevenu, du mode d'occupation et des depenses*

101-04578/

Upper Quintile Limits and Percentage Distribution of Total Income and Shelter Expenditures, Selected Years

Year	Lowest Quintile	Second Quintile	Middle Quintile	Fourth Quintile	Highest Quintile
Upper Quintile Limits (in constant 1986 dollars)					
1978	$15,961	$27,191	$37,050	$50,389	
1982	$14,888	$25,664	$36,217	$50,677	
1986	$14,484	$25,500	$36,912	$52,215	
Shares of Total Income (before tax) —					
1978	5.8	12.4	18.3	24.7	38.7
1982	5.6	11.8	17.9	24.8	39.9
1986	5.4	11.0	17.4	24.7	41.4
Shares of Total Expenditures on Principal Accommodation —					
1978	11.8	16.3	20.5	23.0	28.4
1982	11.7	15.6	19.4	23.6	29.7
1986	12.6	16.4	19.4	23.2	28.4

Average Income and Shelter Cost-to-Income Ratios and Tenure Profiled by Quintiles, Selected Years

Year	Lowest Quintile	Second Quintile	Middle Quintile	Fourth Quintile	Highest Quintile
Average Income (before tax — in constant 1986 dollars)					
1978	$10,162	$21,619	$31,984	$43,124	$87,746
1982	$9,723	$20,196	$30,823	$42,664	$68,936
1986	$9,708	$19,683	$30,942	$44,107	$74,193
Average Shelter Cost-to-Income Ratios — % of income spent on shelter					
1978	28.9	18.9	16.3	13.9	10.8
1982	30.5	20.0	16.4	14.5	11.1
1986	33.0	21.4	16.5	13.9	10.0
Tenure Profile by Quintile (ratio of owners to renters)					
1978	48.9/51.1	49.5/50.5	62.1/37.9	73.0/27.0	85.0/15.0
1982	39.9/60.1	49.4/50.6	61.4/38.6	74.4/25.6	86.6/13.4
1986	34.1/65.9	46.7/53.3	58.3/41.7	73.6/26.4	86.7/13.3

Two Major Findings Emerge

- The distribution of income and shelter expenditures is unequal, i.e. the 20 percent of households in the lowest quintile carry about 12 percent of aggregate Canadian shelter expenditures even through their share of aggregate income is less than half that — under six percent.

- This inequality increased over the 1978-1986 period, with the shelter cost burden increasing for the poorest, i.e. the share of income received by the lowest income households in Canada diminished at a time when their share of aggregate shelter expenditures increased.

Three Additional Findings Emerge

- As incomes — adjusted for inflation — grew for Canada's highest income households, they actually fell for the poorest households.

- While the proportion of income spent on shelter diminished for Canada's highest income households (with the exception of 1982, when high interest rates adversely affected homeowner mortgage expenses), it increased for the poorest households, pushing the average shelter cost-to-income ratio for the lowest quintile above today's accepted affordability no~ of 30 percent.

- As a result, there was a major reduction in the level of ownership of dwellings in the lowest quintile, while it edged higher in the highest quintile group.

A Focus on the Lowest Quintile

The remarkable tenure changes in this group partially reflect its socio-demographic evolution. Households in this group diminished in size throughout the period, falling from an average 1.8 persons in 1978 to 1.6 in 1986. This occurred as the group comprised of one-person, unattached-individual households, with their traditionally low incomes, grew from 48 percent in 1978 to 60 percent in 1986. At the same time, the proportion of married-couple families shrank from 35 to 24 percent.

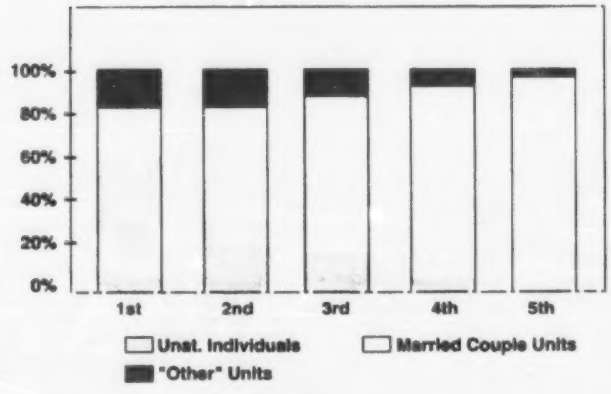
The remaining "other" households (mostly single parents and unattached individuals sharing dwellings) accounted for about 16 to 17 percent throughout the period. The distinctive socio-demographic nature of the households in this lowest income quintile stands out when compared to other quintile groups.

Shelter costs absorbed much of the incomes of the poorest Canadian households. The dwindling group of owners with mortgages in the lowest quintile had the highest shelter cost-to-income ratios, paying on average 44 percent of their incomes for their shelter when mortgage interest rates were high in 1982 and a little less (40 percent) when rates were lower in 1986.

Shelter costs absorbed much of the incomes of the poorest Canadian households

Of greater note is the growing segment of renters in this quintile: by 1986 they numbered 1.145 million households and constituted fully one-third of all Canadian renters. Throughout the period, their shelter cost-to-income ratio averaged above today's accepted norm of 30 percent, climbing to 36 percent by 1986. Even those living in mortgage-free homes generally allocated one-quarter of their incomes for shelter. Regardless of their tenure, after their housing, food expenditures claimed another 25 percent of their already low incomes, averaging under $10,000 in 1986.

Quintile Composition by Family Type
Canada 1986



Conclusion

Households in the lowest income quintile in Canada changed significantly in socio-demographic, real income and shelter cost profile between 1978 and 1986. At the same time that housing grew more costly for this group, its composition shifted away from traditional married couples to households more prone to lower income: individuals living on their own and single parents. Home ownership in the group fell, as the percentage of renters paying a high proportion of income for shelter increased.

An understanding of these changes is important to Canada~ s governments as they work to ensure that all Canadians have suitable, adequate and affordable housing. Future issues of *Research and Development Highlights* will return to this important question.

This research highlight summarizes some of the findings from "An Examination of Household Housing Expenditures, 1978-1986," a study completed by Mr. Boriss Mazikins for the Research Division of CMHC. A more detailed CMHC report on this subject is forthcoming. Any questions on the contents of this highlight may be directed to Mr. J. Engeland, Researcher, Housing Needs Analysis, Research Division.

The Research and International Affairs Directorate of CMHC carries out and finances a broad range of research on the social, economic and technical aspects of housing. This CMHC *Research and Development Highlight* is one of a series intended to briefly inform you of the nature and scope of these activities.

For more information on CMHC housing research, contact:

The Canadian Housing Information Centre
Canada Mortgage and Housing Corporation
Building C-200
700 Montreal Road
Ottawa, Ontario
K1AOP7

(613) 748-2367

Canad~

The Corporation assumes no liability for any damage, injury or expense that may happen as a result of this publication.

Le point en recherche et développement

Série socio-économique *numéro 5*

Les Canadiens et leur logement : variations du revenu, du mode d'occupation et des dépenses

Introduction

Le logement est-il devenu moins abordable pour les Canadiens, surtout ceux à faible revenu? Ce numéro du *Point en recherche et développement* présente les principaux résultats de l'étude réalisée par la SCHL d'après les données de l'Enquête sur les dépenses des familles de Statistique Canada.

Résultats

Contexte

La période de huit ans entre 1978 et 1986 a vu de grands changements économiques et sociodémographiques. Au tout début de cette période, l'économie a beaucoup ralenti, les mises en chantier ont périclité, le chômage et l'inflation ont augmenté avant qu'intervienne la reprise du cycle commercial à la deuxième moitié de la période. Les taux de naissance ont également diminué, l'âge moyen lors du premier mariage a augmenté, ainsi que le taux de divorce et l'espérance de vie. Les ménages de personnes âgées, monoparentaux et de gens seuls ont augmenté plus rapidement que le nombre de familles traditionnelles avec enfants. Les changements afférents de revenu et de dépense en logement qui ont eu lieu au cours de cette période sont décrits dans le présent article.

La tendance générale

Entre 1978 et 1986, le coût global du logement défrayé par tous les Canadiens a augmenté en parallèle avec le revenu global. En conséquence, la proportion moyenne du revenu que les Canadiens ont consacré au logement est demeurée d'environ 15 p. 100 pendant toute la période. Lorsque ces rapports généraux sont analysés en détails, d'importants résultats s'en dégagent.

Une analyse détaillée

Aux fins de cette analyse, les ménages canadiens ont été divisés d'après le revenu en cinq groupes égaux comme on le voit plus bas. Le quintile le plus bas représente 20 p. 100 de tous les Canadiens dont le revenu est le plus faible, par exemple ceux qui avaient des revenus de moins de 14 484 $ en 1986.

This publication is also available in English under the title, *Canadians and Their Housing: Income, Tenure and Expenditure Shifts*

SCHL CMHC
Question habitation, comptez sur nous

LNH 6409

Limites supérieures des cinq quintiles et répartition des dépenses de logement en pourcentage du revenu total, années choisies

Année	Quintile le plus bas	Deuxième quintile	Quintile du milieu	Quatrième quintile	Quintile le plus élevé
Limites supérieures des cinq quintiles (en dollars 1986 constants)					
1978	15 961 $	27 191 $	37 050 $	50 399 $	
1982	14 886 $	25 664 $	36 217 $	50 677 $	
1986	14 484 $	25 500 $	36 912 $	52 215 $	
Proportions du revenu total (avant impôts) — %					
1978	5,8	12,4	18,3	24,7	38,7
1982	5,8	11,8	17,9	24,8	39,9
1986	5,4	11,0	17,4	24,7	41,4
Proportions des dépenses totales pour le logement principal — %					
1978	11,8	16,3	20,5	23,0	28,4
1982	11,7	15,8	19,4	23,8	29,7
1986	12,6	16,4	19,4	23,2	28,4

Revenu moyen, rapport entre le coût du logement et le revenu et mode d'occupation selon les quintiles, années choisies

Année	Quintile le plus bas	Deuxième quintile	Quintile du milieu	Quatrième quintile	Quintile le plus élevé
Revenu moyen (avant impôts — en dollars 1986 constants)					
1978	10 162 $	21 619 $	31 964 $	43 124 $	67 746 $
1982	9 723 $	20 196 $	30 823 $	42 664 $	68 936 $
1986	9 708 $	19 683 $	30 942 $	44 107 $	74 193 $
Rapport moyen entre le coût du logement et le revenu — % du revenu consacré au logement					
1978	28,9	18,9	16,3	13,9	10,8
1982	30,5	20,0	16,4	14,5	11,1
1986	33,0	21,4	16,5	13,9	10,0
Mode d'occupation par quintile (proportion de propriétaires par rapport aux locataires)					
1978	48,9/51,1	49,5/50,5	62,1/37,9	73,0/27,0	85,0/15,0
1982	39,9/60,1	49,4/50,6	61,4/38,6	74,4/25,6	86,6/13,4
1986	34,1/65,9	46,7/53,3	58,3/41,7	73,6/26,4	86,7/13,3

Deux résultats principaux se dégagent :

- La répartition du revenu et des dépenses de logement est inégale, c'est-à-dire que le 20 p. 100 des ménages du quintile le plus pauvre est responsable d'environ 12 p. 100 des dépenses globales de logement au Canada, même si sa proportion du revenu global est de moins de la moitié de ce nombre, soit moins de 6 p. 100.

- Cette inégalité a augmenté au cours de la période de 1978 à 1986, le coût du logement augmentant pour les plus pauvres, c'est-à-dire que la proportion du revenu global reçu par les ménages au revenu le plus faible a diminué, en même temps qu'augmentait leur part des dépenses globales de logement.

Trois autres résultats se dégagent :

- À mesure que les revenus — redressés pour tenir compte de l'inflation — des ménages canadiens aux revenus les plus élevés ont augmentés, les revenus des ménages les plus pauvres ont en fait baissé.

- Quoique la proportion du revenu consacrée au logement ait diminué pour les ménages canadiens aux revenus les plus élevés (à l'exception de 1982, année où les taux d'intérêt élevés ont eu un effet négatif sur les dépenses hypothécaires des propriétaires), elle a augmenté pour les ménages les plus pauvres, propulsant le rapport moyen entre le coût du logement et le revenu, pour le quintile le plus bas, au-delà de la norme d'abordabilité de 30 p. 100 généralement acceptée aujourd'hui.

- En conséquence, il y a eu une réduction importante du nombre de propriétaires dans le quintile le plus bas; il y avait un peu plus de propriétaires dans le quintile aux revenus les plus élevés.

Concentration sur le quintile le plus bas

Les changements remarquables de mode d'occupation des logements dans ce groupe reflètent en partie son évolution sociodémographique. Les ménages de ce groupe ont vu diminuer leur taille pendant toute la période d'étude, passant d'une moyenne de 1,8 personne en 1978 à 1,6 en 1986. Cette évolution représente l'augmentation — de 48 p. 100 en 1978 à 60 p. 100 en 1986 — des ménages composés d'une personne seule et sans attaches, généralement à faible revenu. En même temps, la proportion des ménages composés d'un couple marié est passée de 35 à 24 p. 100.

Les autres ménages (surtout des familles monoparentales et des personnes sans attaches partageant un logement) représentent environ 16 ou 17 p. 100 du total pendant toute cette période. La nature sociodémographique distinctive des ménages dans ce quintile aux revenus les plus faibles fait contraste lorsque comparée aux ménages des autres quintiles.

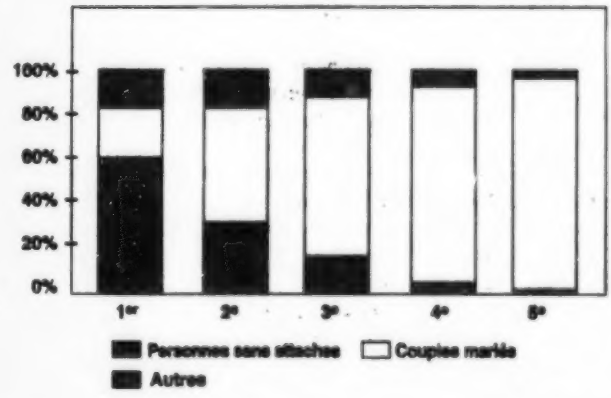
Les coûts de logement ont absorbé une grande proportion du revenu des ménages canadiens les plus pauvres. Le groupe de propriétaires — dont le nombre diminue — détenant des hypothèques dans le quintile au revenu le plus faible avait les rapports les plus élevés entre le coût du logement et le revenu, versant en moyenne 44 p. 100 de leur revenu pour le logement lorsque les taux d'intérêt hypothécaires étaient élevés en 1982, et un peu moins, soit 40 p. 100, lorsque les taux étaient plus faibles en 1986.

Il faut remarquer la proportion croissante des locataires dans ce quintile : en 1986 ils se chiffraient à 1 145 000 ménages et représentaient un bon tiers de tous les locataires canadiens. Durant toute la période d'étude, leur rapport de coût de logement relativement au revenu était en moyenne supérieur à la norme de 30 p. 100 acceptée aujourd'hui, atteignant 36 p. 100 en 1986. Même ceux qui vivaient dans des maisons sans hypothèque dépensaient en général le quart de leur revenu pour le logement. Quel que soit le mode d'occupation, après le logement, les dépenses alimentaires représentent un autre 25 p. 100 de leur revenu déjà faible qui atteignait en moyenne 10 000 $ en 1986.

Les coûts de logement ont absorbé une grande proportion du revenu des ménages canadiens les plus pauvres

Composition des quintiles selon le type de ménage

Canada 1986



Conclusion

Les ménages du quintile au revenu le plus faible au Canada ont changé significativement entre 1978 et 1986 du point de vue sociodémographique et quant au revenu réel et au coût de logement. En même temps qu'augmentait le coût du logement pour les membres de ce groupe, sa composition passait de couples mariés traditionnels à des ménages plus susceptibles d'avoir des revenus faibles, soit des personnes seules ou des familles monoparentales. Le nombre de propriétaires dans ce groupe a diminué tandis que le nombre des locataires versant une propriétaires dans ce groupe a diminué tandis que le nombre des locataires versant une proportion plus élevée de leur revenu pour leur logement a augmenté.

Il est important que les gouvernements comprennent ces changements dans leurs efforts pour garantir à tous les Canadiens un logements de qualité convenable à loyer abordable. Les prochains numéros du *Point en recherche et développement* réexamineront ce sujet important.

Ces points saillants de nos recherches résument certains des résultats de l'étude de Boriss Mazik, intitulée *An Examination of Household Housing Expenditures, 1978-1986* réalisée pour la Division de la recherche de la SCHL. Un rapport plus détaillé sera publié sous peu. Toute question sur le contenu de ce numéro peut être adressée à M. J. Engeland, chercheur, Analyse des besoins de logement, Division de la recherche.

La Direction générale de la recherche et des relations internationales de la SCHL réalise et finance un large éventail de projets de recherche portant sur les aspects socio-économiques et techniques du logement. Ce numéro du *Point en recherche et développement* fait partie d'une série de publications de la SCHL qui visent à donner une information succincte sur la nature et la portée de ces activités.

Pour obtenir de plus amples renseignements sur la recherche dans le domaine du logement à la SCHL, s'adresser au :

Centre canadien de documentation sur l'habitation
Société canadienne d'hypothèques et de logement
Immeuble C-200
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

(613) 748-2367

Canada

La Société n'assume aucune responsabilité en cas de dommages, de préjudices ou de frais entraînés par l'utilisation de cette publication.